

미국 고령자를 위한 주택 관련 안내서

# 자녀 또는 상속인에게 주택 물려주기

# 자녀 또는 기타 상속인에게 주택 물려주기

많은 주택 소유자들은 본인이 사망할 시, 자녀나 기타 상속인에게 주택을 물려주고 싶어 합니다. 미리 계획하면 이 과정을 간소화하고 비용을 절감할 수 있으며, 일어날 수 있는 가족 간의 갈등도 줄일 수 있습니다. 본 안내서는 주택을 자녀나 상속인에게 물려주는 다양한 방법에 대해 각각의 재정적 이점과 위험을 비교할 수 있도록 도움을 드립니다.

 **법률 및 세무 전문가의 조언을 구하세요.** 주택을 양도할 시, 본인, 자녀 및 상속인에게 재정적으로 중요한 영향을 미치게 됩니다. 60세 이상이거나 소득 요건이 충족되는 경우에는 무료로 법률 지원을 받을 수 있습니다. 자세한 정보는 이 안내서의 마지막 부분인 도움을 받을 수 있는 곳을 참조하시기 바랍니다.

본 안내서는 일반 소비자 정보를 제공합니다. 이는 법률 자문이나 규제 지침이 아닙니다. 법률 지원을 받을 수 있는 방법에 대한 정보는 이 안내서의 “도움을 받을 수 있는 곳” 부분을 참조하시기 바랍니다. 본 안내서는 제3자의 자료 및 내용에 대한 링크 또는 참고 자료를 포함할 수 있습니다. 본 기관은 제3자를 보증하거나 제3자가 제공하는 정보의 정확성을 보장하지 않습니다. 소비자의 요구에 부합하는 기타 자료가 있을 수 있습니다.

# 주택을 양도하는 5가지 방법 가운데 선택하세요.

## 유언장을 통한 주택 상속하기

주택을 상속인에게 물려주는 가장 일반적인 방법은 유언장을 통해 상속하는 것입니다. 유언장은 본인이 사망할 시, 본인의 재산과 소유물을 어떻게 처리할지에 대한 희망 사항을 적어 두는 법적 문서입니다. 일반적으로 유언장은 준비해두는 것이 좋습니다. 유언장이 없으면 돈과 재산이 원하는 바와 다르게 해당되는 주의 법률에 따라 분배되기 때문입니다. 유언장은 법적 문서이기 때문에 변호사와의 상담을 고려해야 합니다. 변호사를 찾는 방법에 대한 자세한 내용은 이 안내서의 도움을 받을 수 있는 곳 부분을 참조하시기 바랍니다.

 유언장을 통해 자녀나 기타 상속인에게 주택을 물려주려고 계획하신 경우, 주에 따라서는 상속인이 집을 물려받기 전에 유언 검증 절차를 거쳐야 할 수도 있습니다. 유언 검증 절차는 유언을 인정하고, 유산을 분배할 유언 집행자 또는 개인 대리인을 지정하는 공식적인 법적 절차입니다. 유언장이 있으면 유언 검증 절차가 간단하고 빠르게 진행될 수 있습니다.

## 주택 증여하기

주택을 유언으로 남기는 대신 사망 전에 자녀나 사랑하는 사람에게 증여할 수 있습니다. 주택을 증여하고자 한다면 다음 사항에 유의하시기 바랍니다.

- 증여 후에는, 증여를 받은 사람이 거주해도 된다고 동의하지 않는 한 이사를 해야 할 수 있습니다.
- 증여 후에는 주택이 더 이상 미래의 재정적 안전망이 될 수 없습니다. 이는 주택을 판매하여 그 돈을 사용하거나, 주택을 담보로 대출을 받을 수 없다는 것을 의미합니다.

## 자녀 또는 다른 사람에게 주택 매각하기

주택을 증여하는 대신, 사망하기 전에 매각하는 방법이 있습니다. 증여와 매각의 주요 차이점은 주택을 매각하면 향후 비용을 지불할 수 있는 자금이 생긴다는 점입니다. 자녀나 기타 상속인에게 주택을 매각하려는 경우에는 다음 사항에 유의하시기 바랍니다.

- 증여와 마찬가지로, 주택을 매각하면 매입한 사람이 거주해도 된다고 동의하지 않는 한 이사를 해야 할 수 있습니다.
- 매각 가격을 포함하여 자녀나 상속인에게 주택을 매각하기로 한 결정에 따라 본인과 상속인 양측에 중대한 세금 영향이 있을 수 있습니다.

 살아있는 동안 주택 소유권에 자녀나 상속인의 이름을 추가하는 방법도 있습니다. 이 결정은 위험이 따르므로 본인과 본인의 상속인에 대한 법적 책임 및 세금에 대해 변호사와 상의하시기 바랍니다.

## 주택을 신탁으로 이전하기

주택을 생전 신탁으로 이전할 수 있습니다. 이는 미래의 특정 시점에 자녀나 상속인에게 주택을 물려줄 수 있는 법적 조치입니다. 유언장과 비교하여 생전 신탁이 가지고 있는 주요 이점은 비용과 시간이 많이 소요되는 법적 절차인 유언 검증 절차를 거치지 않아도 된다는 점입니다. 주택을 생전 신탁으로 이전하는 것을 고려하고 있다면 다음 사항에 유의하시기 바랍니다.

- 신탁은 복잡한 법적 절차이므로 이를 설정하려면 변호사를 고용해야 합니다. 일반적으로 표준 유언장보다 더 복잡하고 비용이 많이 듭니다.
- 신탁을 통해 본인이 사망한 후 상속인이 주택을 물려받는 시기를 연기할 수 있습니다. 이는 어린 자녀를 둔 사람들에게 좋은 선택이 될 수 있습니다. 예를 들어, 상속인이 25세가 된 후에 주택에 대한 소유권을 가지도록 신탁 조항을 설정할 수 있습니다.
- 신탁은 취소할 수 있는 신탁과 취소할 수 없는 신탁이 있습니다. 생전 신탁은 “취소할 수 있는 신탁”이며, 이는 살아있는 동안에 변경할 수 있음을 의미합니다. “취소할 수 없는” 신탁은 설정하면 변경할 수 없습니다. 주택에 대한 계획을 바꾸더라도 변경이 불가능합니다.

**!** 비도덕적인 개인이나 기업에서 신탁을 홍보하는 경우가 있습니다. 거래 대상자에 대해 확인 및 철저한 검증을 거친 후, 금융 전문가 또는 변호사와 상의하시기 바랍니다.

## 주택에 대해 “사망 시 양도 (transfer on death)” 증서 작성하기

“사망 시 양도” 증서는 본인이 사망하면 주택이 특정 상속인에게 이전되어야 한다는 것을 명시한 법적 문서입니다. 신탁과 마찬가지로 “사망 시 양도” 증서를 작성하여 제출하면 유언 검증 절차와 관련된 비용과 시간을 절약할 수 있습니다. 그뿐만 아니라, 일반적으로 신탁을 만드는 것보다 간단하고 비용도 적게 듭니다. 주택에 대해 “사망 시 양도” 증서를 작성하고자 한다면, 이 증서가 많은 주에서 허용되지 않을 수 있다는 점을 염두에 두세요.

## 본인 및 상속인을 위해 최선의 결정을 내리세요.

- 법적으로 미치는 영향 및 세금 문제를 감안하면 해당 분야 전문가와 상담하는 것이 좋습니다.
- 주택을 매각하거나 증여하는 시기는 메디케이드(Medicaid) 자격에 영향을 줄 수 있습니다. 자세한 사항은 해당 지역 노령지역기구(Area Agency on Aging, AAA)에 문의하시기 바랍니다. 노령지역기구는 (800) 677-1116로 전화하거나 [eldercareacl.gov](http://eldercareacl.gov) 에 방문하여 전국 고령자 서비스 찾기(Eldercare Locator)를 통해 찾을 수 있습니다.
- 주택을 자녀나 상속인에게 물려줄 경우, 주택을 계속 소유할 것인지 아니면 매각할 것인지 물어보시기 바랍니다. 이에 따라 물려주는 방법에 영향을 줄 수 있기 때문입니다. 예를 들어, 물려받은 사람이 주택을 매각할 계획이라면 물려주는 방법에 따라 수천 달러의 세금을 절약할 수 있습니다.



추가 CFPB 자료 [consumerfinance.gov/olderamericans](http://consumerfinance.gov/olderamericans)

# 도움을 받을 수 있는 곳

## 법률 지원

- 60세 이상 고령자를 위해 무료 법률 지원을 제공하는 지역 프로그램을 찾으시려면 (800) 677-1116으로 전화하거나 [eldercare.acl.gov](http://eldercare.acl.gov)에 방문하여 전국 고령자 서비스 찾기 (Eldercare Locator)를 통해 찾을 수 있습니다.
- **저소득층을 위한 무료 법률 서비스**  
저소득층을 위해 무료 법률 지원을 제공하는 지역 프로그램을 찾으시려면 (202) 295-1500으로 전화하거나 [lsc.gov/find-legal-aid](http://lsc.gov/find-legal-aid)에 방문하여 법률 서비스 단체(Legal Services Corporation)를 통해 찾을 수 있습니다.
- **유료 변호사**  
미국 변호사협회(American Bar Association)는 각 주에서 변호사를 찾는 방법, 이용 가능한 법률 자원, 변호사 면허 확인 방법, 변호사와 문제가 있는 경우 취해야 할 조치에 대한 정보를 제공합니다. (800) 285-2221로 전화하거나 [findlegalhelp.org](http://findlegalhelp.org)에 방문하면 찾을 수 있습니다.

## 주택 상담

미국 주택도시개발부(HUD)는 주택 구매 또는 임대, 모기지 채무불이행 해결, 상환 유예 및 압류 방지에 대한 조언을 줄 수 있는 공인된 주택 상담 기관 목록을 제공합니다. HUD 공인 주택 상담 기관은 (800) 569-4287로 전화하거나 [consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor)에 방문하여 찾을 수 있으며 많은 경우 소액 또는 무료로 독립적인 조언을 제공합니다.

## 신용 상담

대부분의 신용 상담사는 오프라인 사무실, 온라인 또는 전화를 통해 서비스를 제공합니다. 미국 법무부는 공인된 신용 상담사 목록을 게시합니다. (202) 514-4100으로 전화하거나 [justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111](http://justice.gov/ust/list-credit-counseling-agencies-approved-pursuant-11-usc-111)에 방문하여 목록을 확인할 수 있습니다.

## 회계 지원

미국 공인회계사협회(American Institute of CPAs)는 지역 공인 회계사 목록을 제공합니다. (888) 777-7077로 전화하거나 [aicpa.org/forthepublic/findacpa.html](http://aicpa.org/forthepublic/findacpa.html)에 방문하여 확인할 수 있습니다.

## 고령자를 위한 혜택

미국 국립 고령화위원회(National Council on Aging)는 고령자들이 받을 수 있는 혜택을 찾을 수 있도록 무료로 혜택 확인 툴 (Benefits CheckUp Tool)을 제공합니다. (800) 794-6559로 상담 센터에 전화하거나 [benefitscheckup.org](http://benefitscheckup.org)에 방문하여 확인할 수 있습니다.

## 연락방법



온라인

[consumerfinance.gov](https://consumerfinance.gov)



전화

(855) 411-CFPB (2372)

(855) 729-CFPB (2372) TTY/TDD



우편

Consumer Financial Protection Bureau

P.O. Box 27170

Washington, DC 20038



민원 접수

[consumerfinance.gov/complaint](https://consumerfinance.gov/complaint)